LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : novembre 2010

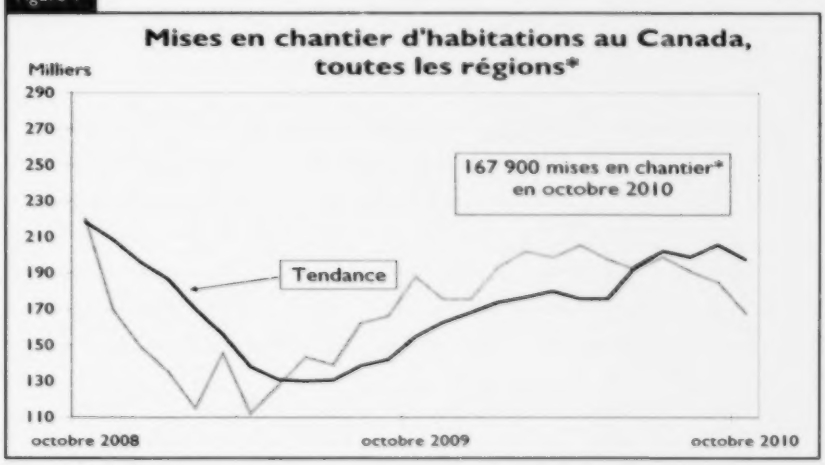
Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations se sont repliées en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations a diminué de 9,2 % au Canada en octobre par rapport au mois précédent : il est passé de 185 000 à 167 900. Cette baisse s'explique par un important recul des mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain en Ontario, dans les Prairies et en Colombie-Britannique, ainsi que par un modeste repli au Québec.

Figure 1



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

[1]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent communiqué (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an. La désaisonnalisation permet de supprimer l'effet des hauts et des bas saisonniers et de montrer l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est plus facile ainsi de comparer le rythme d'activité du mois en cours aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Aperçu du marché canadien
1 Marché du neuf
Mises en chantier
2 Indice des prix des logements
2 Marché de la revente
Ventes MLS®
Inscriptions MLS®
Rapport ventes-nouvelles inscriptions
3 Conjuncture économique
4 Article : Le coût du logement mesuré en heures de travail
12 Statistiques sur les mises en chantier
13 Autres statistiques sur le logement

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports de la SCHL en passant par le Bureau de commandes de la Société. www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits est offerte sans frais et maintenant gratuite.

En milieu urbain, les mises en chantier de logements collectifs et de maisons individuelles ont baissé en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains a régressé de 12,3 % en octobre, pour se fixer à 142 400. Il a fléchi de 15,0 % dans la catégorie des logements collectifs et de 8,0 % dans celle des maisons individuelles, pour s'établir respectivement à 84 700 et à 57 700.

Les mises en chantier d'habitations en milieu urbain ont augmenté en Atlantique au mois d'octobre

Toujours en octobre, stimulé par un retour à un niveau plus normal au Nouveau-Brunswick, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru de 32,9 % en Atlantique. Le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains a subi une diminution importante en Ontario (24,5 %), dans les Prairies (16,9 %) et en Colombie-Britannique (9,1 %), et un léger repli au Québec (2,6 %). Le recul de la construction en Ontario a été précipité par une baisse des mises en chantier de logements collectifs en octobre (35,6 %).

On évalue à 25 500 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les zones rurales en octobre.

Cumul annuel des mises en chantier : en hausse par rapport à 2009

Selon les estimations, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain à la fin d'octobre 2010 s'est accru de 32,6 % en regard de celui des 10 premiers mois de 2009. L'activité s'est accélérée de 33,3 % dans la catégorie des maisons individuelles et de 32,0 % dans celle des collectifs.

Dans l'ensemble des zones urbaines et rurales, le nombre réel d'habitations commencées de janvier à octobre a progressé dans une proportion estimative de 31,1 % par rapport à la même période en 2009.

L'Indice des prix des logements neufs s'est accru en septembre

Selon les données de Statistique Canada, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 0,2 % en septembre. Cette augmentation fait suite à une autre, de 0,1 %, le mois précédent. En regard du même mois en 2009, l'IPLN a augmenté de 2,7 % en septembre, après s'être accru de 2,9 % en août.

En septembre 2010, les habitations neuves ont renchéri par rapport à septembre 2009 dans 17 des 21 centres pour lesquels l'IPLN est établi. Les plus fortes hausses ont été enregistrées à Regina (6,1 %), à Winnipeg (5,2 %) et à St. John's (4,9 %). Des baisses se sont produites à Charlottetown (-2,2 %), dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay (-1,2 %), à Victoria (-0,6 %) ainsi qu'à Windsor (-0,5 %).

Marché de la revente

Les ventes MLS®[2] se sont accrues en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® (Multiple Listing Service®) est passé de 409 584 en septembre, à 428 568 en octobre, une augmentation de 4,6 %.

Par ailleurs, le nombre réel de ventes MLS® conclues depuis le début de l'année jusqu'à la fin octobre est de 390 442, soit 2,6 % inférieur au total enregistré pendant les 10 premiers mois de 2009.

Hausse des nouvelles inscriptions MLS® en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a progressé de 1,3 % : il s'établissait à 810 060 en septembre et il est monté à 820 236 en octobre. En outre, le nombre réel de nouvelles inscriptions pendant les 10 premiers mois de cette année a été de 771 118, soit 8,8 % supérieur à celui de la période correspondante en 2009.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[3] s'est accru en septembre

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[3] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

Au Canada, le RVNI désaisonnalisé s'est situé à 52,2 % en octobre, ce qui est supérieur au niveau de septembre (50,6 %). Dans l'ensemble, le marché de l'habitation demeure équilibré au Canada.

Le prix MLS® moyen désaisonnalisé a augmenté de 0,9 % au Canada en octobre par rapport à septembre : il est passé de 334 848 $ à 337841 $. Par ailleurs, le prix MLS® moyen non corrigé (réel) a progressé de 0,7 % en octobre par rapport au même mois l'an dernier, passant de 341 232 $ à 343 747 $.

Conjoncture économique

Selon les données de Statistique Canada, il y a eu peu de changement sur le marché de l'emploi en octobre. Le taux de chômage a connu une légère baisse de 0,1 point de pourcentage et s'est établi à 7,9 %. Depuis octobre 2009, le nombre total d'emplois s'est accru de 375 000 (2,2 %).

L'organisme indique que la baisse de l'emploi à temps partiel (-44 000) a été plus que compensée par l'accroissement de l'emploi à temps plein (47 000). Durant la dernière année, cependant, l'emploi à temps partiel s'est accru de 5,0 % (gain net de 156 500 postes), un rythme plus rapide que celui de la progression de 1,6 % enregistrée du côté de l'emploi à temps plein (gain net de 218 600 postes).

Dans l'ensemble, au mois d'octobre, on a enregistré une diminution notable de l'emploi en Nouvelle-Écosse et des gains en Alberta.

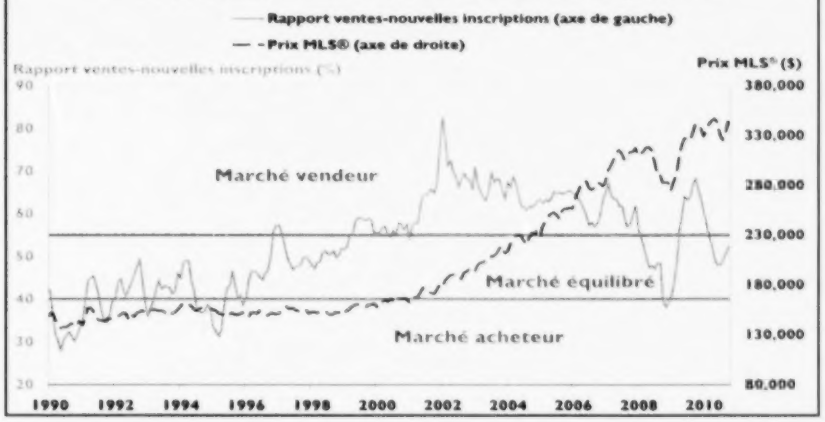
Pour ce qui est de l'Indice des prix à la consommation (IPC), Statistique Canada indique qu'il a monté de 2,4 % durant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre. Cette augmentation fait suite à une autre, de 1,9 %, en septembre. Si l'on exclut l'énergie, l'IPC a progressé de 1,9 % en octobre. En données mensuelles désaisonnalisées, les prix à la consommation se sont accrus de 0,7 % en octobre, après avoir progressé de 0,3 % en septembre.

Les frais de logement ont pour leur part monté de 2,8 % d'une année à l'autre en octobre. À l'exception des charges de remboursement hypothécaire, toutes les dépenses liées au logement, soit le loyer, les services publics ainsi que les coûts de possession d'un logement, comme l'impôt foncier, l'assurance et les réparations, se sont accrues. L'indice du coût de l'intérêt hypothécaire, qui mesure la variation de la partie intérêt des paiements sur la dette hypothécaire, a diminué de 3,0 % en octobre, après un recul de 3,3 % le mois précédent.

Le 19 octobre, la Banque du Canada a décidé de maintenir le taux cible du financement à un jour à 1,00 %. Ce taux n'a pas changé depuis l'édition précédente d'Actualités habitation. La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 7 décembre 2010. ■

Figure 2

Activité au MLS® dans le secteur résidentiel, Canada



Les données sont désaisonnalisées et annualisées. Elles couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®

Le coût du logement mesuré en heures de travail : revue de l'année 2009

Pour que le loyer moyen des appartements de deux chambres corresponde à 30 % de leur revenu, les Canadiens gagnant le salaire horaire moyen ont dû travailler seulement 108 heures par mois en 2009, soit 4,7 heures de moins qu'en 2008. Pour payer les mensualités hypothécaires s'appliquant à une habitation de prix moyen en utilisant la même proportion de leur revenu, ils ont dû travailler 211 heures par mois au salaire horaire moyen, c'est-à-dire 29 heures de moins que l'année précédente. Le principal facteur à l'origine de ces diminutions, c'est la progression des salaires, lesquels ont réalisé un gain de 5,4 % en 2009 par rapport à 2008. Le niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt y est également pour quelque chose, dans la mesure où il a fait baisser le coût de possession d'un logement.

Méthode

À partir des salaires horaires moyens de 2009, nous avons calculé pour 34 centres urbains du Canada le nombre d'heures de travail qu'une personne doit effectuer chaque mois pour que le paiement hypothécaire relatif à une maison de prix moyen corresponde à 30 % de son revenu mensuel. Un calcul similaire a été réalisé pour le loyer moyen. Les résultats obtenus pour certains centres font l'objet d'une analyse comparative.

Les prix des maisons et les loyers des appartements varient selon le centre urbain, tout comme les salaires horaires moyens. Pour avoir une idée du fardeau que constituent les paiements hypothécaires ou le loyer dans le budget des particuliers, nous calculons le nombre d'heures de travail qu'il faudrait accumuler chaque mois au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des appartements de deux chambres[1] ou le paiement hypothécaire moyen[2] corresponde à 30 % du revenu. Le résultat de ces calculs correspond à ce que nous appellerons le nombre d'heures de travail requis pour être soit locataire, soit propriétaire d'un logement. Cet article compare le nombre des heures requises pour louer ou acheter un logement des 34 centres urbains du Canada. Nous avons aussi comparé comment les chiffres ont évolué de 2008 à 2009.

Nous pouvons comparer les données quant au nombre estimatif d'heures de travail que doivent accomplir les locataires et les propriétaires pour différents centres, mais il ne faudrait pas tenir les résultats pour des mesures absolues de l'abordabilité. Idéalement, l'abordabilité est évaluée d'après le revenu du ménage. Pour cette analyse, nous recourons au salaire horaire moyen des particuliers, qui est souvent inférieur au revenu des ménages, puisque bon nombre de ménages disposent de plus d'un revenu. Par ailleurs, dans les calculs servant à mesurer l'abordabilité, certains frais de logement comme les impôts fonciers et le coût des services publics sont habituellement pris en considération, en plus du loyer moyen ou du paiement hypothécaire. Nous ne tenons pas compte de ces autres frais dans cette analyse.

Les salaires horaires au Canada

Après s'être établi à 23,69 $ en 2008, le salaire horaire moyen au Canada a progressé de 5,4 % pour atteindre 24,97 $ en 2009. Les augmentations les plus marquées ont été enregistrées en Saskatchewan (9,2 %), en Alberta (7,5 %) et au Québec (6,0 %).

Le salaire moyen s'est accru dans toutes les provinces l'an dernier. Seules l'Ontario (4,2 %), l'Île-du-Prince-Édouard (4,4 %) et le Manitoba (4,7 %) ont connu à cet égard une hausse inférieure à celle de la moyenne nationale. Pour la quatrième année d'affilée, c'est en Alberta que le salaire horaire moyen était le plus considérable au Canada, soit 27,75 $; il y dépassait de 8,02 $ le salaire horaire moyen le plus bas au pays, relevé à l'Île-du-Prince-Édouard.

À l'échelle des centres urbains, les plus fortes hausses se sont produites à Barrie (10,3 %), Regina (9,1 %) et Saskatoon (9,0 %). Windsor est le seul centre à avoir accusé une baisse du salaire horaire moyen en 2009 (-0,6 %). Les cinq centres ayant enregistré les salaires horaires moyens les plus élevés sont Ottawa, Calgary, Gatineau, Edmonton et Oshawa, et les plus bas, Moncton, Saint John, Winnipeg, Trois-Rivières, St. Catharines et Halifax. L'écart entre le salaire horaire moyen le plus haut (Ottawa) et le plus bas (Moncton) se chiffrait à 10,04 $ en 2009 (voir le tableau 1).

[1]Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le loyer moyen est celui des unités situées dans des immeubles d'au moins trois appartements.

[2]Les mensualités hypothécaires moyennes ont été calculées à l'aide des variables suivantes : prix MLS® annuel moyen, mise de fonds de 20 %, taux des prêts hypothécaires de cinq ans, période d'amortissement de 25 ans.

Le nombre d'heures de travail requis pour louer un logement a diminué en 2009

En 2009, pour payer le loyer moyen d'un appartement de deux chambres en y consacrant 30 % de son revenu brut, une personne rémunérée au salaire horaire moyen au Canada devait travailler 108 heures par mois, soit 4,7 heures (ou 4,2 %) de moins qu'en 2008.

Québec, Terre-Neuve et le Nouveau-Brunswick se trouvaient sous la moyenne nationale des 108 heures mensuelles, et les dernier et premier rangs du classement global étaient occupés respectivement par le Québec (90 heures) et la Colombie-Britannique (131 heures). Ces données sont résumées dans le tableau 2.

L'an dernier, le nombre mensuel d'heures de travail nécessaire pour louer un logement a diminué dans 26 des 34 centres à l'étude. Les plus fortes baisses ont été enregistrées à Kelowna, Calgary, Edmonton et Barrie (voir le tableau 2). Il s'est accru dans huit centres, notamment à Saint John et Regina, où il est resté très près de son niveau de 2008. La plus forte hausse, c'est-à-dire 5,6 heures, a été relevée à London. Dans les cinq autres centres ayant connu une augmentation, cette dernière était de 2,5 heures ou moins. Vancouver et Toronto sont demeurés les centres où il faut accomplir le plus grand nombre d'heures de travail pour louer un logement (plus de 140 heures de travail y étaient requises en 2009 – voir le graphique 1). Au bas de ce classement figuraient Saint John, St. John's, Thunder Bay, Windsor et tous les centres du Québec, où il fallait cumuler moins de 100 heures de travail.

Le nombre d'heures de travail requis pour posséder une habitation a lui aussi régressé en 2009[3]

En 2009, pour payer les mensualités hypothécaires d'une maison de prix moyen en y consacrant 30 % de son revenu brut, une personne rémunérée au salaire horaire moyen au Canada devait travailler 211 heures par mois, soit 29 heures (ou 12,1 %) de moins qu'en 2008.

Pour la troisième année d'affilée, la Colombie-Britannique a dépassé la moyenne nationale à cet égard : les propriétaires devaient en 2009 y travailler 301 heures par mois pour se loger. L'an dernier, la croissance des prix des habitations a ralenti au Canada par rapport à 2008, ce qui a fait diminuer le nombre d'heures de travail nécessaires pour posséder un logement, et ce, dans toutes les provinces. Au Canada, la baisse s'est chiffrée en moyenne à 29 heures. La plus forte, soit 54 heures, s'est produite en Alberta, et la plus faible, c'est-à-dire 6 heures, à Terre-Neuve (voir le tableau 3).

Le nombre d'heures de travail requis pour être propriétaire a également régressé dans les 34 centres à l'étude. Le recul le plus considérable, soit 80,5 heures, a été relevé à Vancouver. Viennent ensuite Victoria (66,5), Kelowna (65,1) et Abbotsford et Calgary (60 heures environ). La plus petite diminution a été enregistrée à St. John's, où le nombre d'heures a fléchi de 5,9 (voir le tableau 3).

Pour la troisième année de suite, c'est à Vancouver, Victoria, Abbotsford, Toronto et Calgary que les propriétaires devaient effectuer le plus d'heures de travail. C'est à Saguenay, Trois-Rivières, Windsor et Thunder Bay qu'ils devaient en faire le moins. Dans tous les centres, sauf à Thunder Bay (91 heures), il fallait en 2009 effectuer au moins 100 heures de travail par mois pour être capable d'assumer les paiements hypothécaires associés à un logement de prix moyen en utilisant 30 % de son revenu (voir le graphique 2).

Location et possession : comparaison

Au Canada, le nombre moyen d'heures de travail requis des propriétaires a diminué de 29 heures (-12,1 %) pour s'établir à 211, tandis que celui des locataires a régressé de 4,7 heures (-4,2 %) pour se chiffrer à 108 heures. Par conséquent, l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements a rétréci au Canada de 2008 à 2009. Dans toutes les provinces, le coût du logement mesuré en heures de travail a été plus élevé pour les propriétaires que pour les locataires. L'écart le plus grand (170 heures) a été constaté en Colombie-Britannique et le plus petit (6 heures), à l'Île-du-Prince-Édouard. L'écart est généralement plus important dans les marchés où les prix des maisons sont élevés. À l'échelle des centres urbains, c'est à Vancouver que l'écart était le plus considérable (228 heures). Il y avait un seul centre, Thunder Bay, où les locataires devaient travailler plus que les propriétaires : les premiers y travaillaient en moyenne près de huit heures de plus que les seconds pour se loger (voir le tableau 4).

[3]Pour la période allant de 2002 à 2009, les données du Multiple Listing Service® (MLS)® portant sur les RMR du Québec ont été fournies par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Cette série de données remplace celle utilisée dans la version 2007 du présent article, qui provenait de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et se rapportait aux années 1997 à 2007.

Tableau 1 : Salaire horaire moyen par personne*

	Salaire horaire 2008 ($/heure)	Salaire horaire 2009 ($/heure)	Taux de croissance 2008-2009 (%)
Abbotsford	23.12	24.15	4,5
Barrie	24.25	26.75	10,3
Brantford	23.42	24.58	5,0
Calgary	27.64	29.53	6,8
Edmonton	25.75	27.95	8,5
Gatineau	26.88	28.57	6,3
Guelph	24.20	25.71	6,3
Halifax	21.82	23.22	6,4
Hamilton	24.97	25.33	1,5
Kelowna	23.80	25.59	7,5
Kingston	24.76	25.26	2,0
Kitchener	23.33	24.43	4,7
London	24.66	25.25	2,4
Moncton	19.70	21.39	8,6
Montréal	22.85	24.28	6,3
Oshawa	26.04	27.82	6,8
Ottawa	29.10	31.43	8,0
Peterborough	23.33	24.38	4,5
Québec	23.16	24.51	5,8
Regina	24.22	26.41	9,1
Saguenay	23.01	23.76	3,3
Saint John	21.36	22.16	3,8
Saskatoon	23.47	25.57	9,0
Sherbrooke	22.33	23.23	4,0
St. John's	22.79	24.11	5,8
St. Catharines	22.63	22.91	1,2
Sudbury	25.79	26.20	1,6
Thunder Bay	23.69	25.00	5,5
Toronto	24.93	25.87	3,8
Trois-Rivières	21.48	22.89	6,5
Vancouver	24.23	25.74	6,2
Victoria	24.73	26.04	5,3
Windsor	25.37	25.23	-0,6
Winnipeg	21.91	22.85	4,3
CANADA	23.69	24.97	5,4
Colombie-Britannique	24.12	25.49	5,7
Alberta	25.81	27.75	7,5
Saskatchewan	22.12	24.15	9,2
Manitoba	21.14	22.13	4,7
Ontario	24.65	25.68	4,2
Québec	22.29	23.63	6,0
Nouveau-Brunswick	19.85	20.93	5,5
Nouvelle-Écosse	20.50	21.71	5,9
Î.-P.-É.	18.91	19.73	4,4
Terre-Neuve	21.37	22.55	5,5

Sources : SCHL et Statistique Canada

Tableau 2 : Heures de travail mensuelles (Locataires)*

	Heures de travail requises LOCATAIRES 2008	Heures de travail requises LOCATAIRES 2009	Variation du nombre d'heures, 2008-2009
Abbotsford	110	108	-2,5
Barrie	131	120	-11,4
Brantford	107	102	-4,8
Calgary	138	124	-14,4
Edmonton	134	121	-12,8
Gatineau	84	80	-3,5
Guelph	120	113	-6,4
Halifax	127	126	-1,4
Hamilton	112	109	-2,3
Kelowna	136	117	-18,7
Kingston	118	120	1,5
Kitchener	121	117	-3,9
London	113	118	5,6
Moncton	111	105	-5,8
Montréal	96	92	-4,3
Oshawa	114	108	-5,9
Ottawa	114	109	-5,0
Peterborough	121	120	-1,8
Québec	94	92	-2,0
Regina	104	105	0,9
Saguenay	75	73	-2,4
Saint John	96	97	0,4
Saskatoon	119	118	-1,5
Sherbrooke	81	79	-1,7
St. Catharines	114	117	2,5
St. John's	92	94	1,4
Sudbury	103	106	2,2
Thunder Bay	101	99	-2,2
Toronto	146	141	-5,2
Trois-Rivières	78	76	-2,6
Vancouver	155	151	-3,2
Victoria	130	128	-1,9
Windsor	101	99	-2,7
Winnipeg	117	118	1,1
CANADA	113	108	-4,7
Colombie-Britannique	134	131	-3,1
Alberta	139	125	-13,6
Saskatchewan	115	115	0,2
Manitoba	118	119	0,7
Ontario	128	124	-4,3
Québec	94	90	-3,6
Nouveau-Brunswick	107	104	-2,2
Nouvelle-Écosse	129	129	-0,6
Î.-P.-É.	116	116	-0,1
Terre-Neuve	93	94	0,7

Sources : SCHL et Statistique Canada

*Nombre d'heures requis pour que le loyer moyen d'un logement de deux chambres corresponde à 30 % du revenu brut.

Les chiffres de la colonne de droite ont été arrondis.

Tableau 3 : Heures de travail mensuelles (Propriétaires)*

	Heures de travail requises PROPRIÉTAIRES 2008	Heures de travail requises PROPRIÉTAIRES 2009	Variation du nombre d'heures, 2008-2009
Abbotsford	351	291	-59,9
Barrie	204	163	-41,7
Brantford	175	148	-27,7
Calgary	275	215	-59,8
Edmonton	243	189	-53,6
Gatineau	131	118	-12,8
Guelph	207	170	-37,0
Halifax	200	170	-29,9
Hamilton	211	189	-21,7
Kelowna	268	203	-65,1
Kingston	178	158	-19,7
Kitchener	218	182	-36,3
London	161	140	-21,4
Moncton	136	116	-20,7
Montréal	212	184	-27,5
Oshawa	196	165	-31,3
Ottawa	187	160	-27,5
Peterborough	186	160	-25,5
Québec	157	141	-15,1
Regina	178	152	-25,7
Saguenay	113	105	-8,3
Saint John	139	127	-11,7
Saskatoon	230	180	-50,4
Sherbrooke	151	137	-14,3
St. Catharines	184	162	-22,0
St. John's	147	141	-5,9
Sudbury	154	126	-27,6
Thunder Bay	105	91	-13,9
Toronto	286	252	-33,6
Trois-Rivières	116	101	-15,3
Vancouver	460	379	-80,5
Victoria	368	301	-66,5
Windsor	118	100	-17,7
Winnipeg	169	150	-19,1
CANADA	240	211	-29,0
Colombie-Britannique	354	301	-52,7
Alberta	257	203	-53,9
Saskatchewan	191	160	-31,0
Manitoba	169	150	-19,0
Ontario	230	204	-25,9
Québec	178	157	-20,3
Nouveau-Brunswick	138	122	-15,8
Nouvelle-Écosse	174	149	-24,5
Î.-P.-É.	139	122	-16,9
Terre-Neuve	157	151	-5,9

Sources : SCHL et Statistique Canada

*Nombre d'heures requis pour que les mensualités hypothécaires associées à une maison de prix moyen correspondent à 30 % du revenu brut.

Les chiffres de la colonne de droite ont été arrondis.

Tableau 4 : Comparaison de la location et de la possession d'une habitation*

	Heures de travail requises LOCATAIRES 2009	Heures de travail requises PROPRIÉTAIRES 2009	Différence entre PROPR. et LOC. 2009
Abbotsford	108	291	182,8
Barrie	120	163	42,9
Brantford	102	148	45,5
Calgary	124	215	91,3
Edmonton	121	189	67,9
Gatineau	80	118	37,3
Guelph	113	170	57,1
Halifax	126	170	43,9
Hamilton	109	189	80,0
Kelowna	117	203	86,0
Kingston	120	158	38,4
Kitchener	117	182	65,1
London	118	140	21,7
Moncton	105	116	10,5
Montréal	92	184	92,6
Oshawa	108	165	57,2
Ottawa	109	160	50,8
Peterborough	120	160	40,4
Québec	92	141	49,5
Regina	105	152	47,3
Saguenay	73	105	32,4
Saint John	97	127	30,3
Saskatoon	118	180	61,8
Sherbrooke	79	137	57,2
St. Catharines	117	162	45,2
St. John's	94	141	47,5
Sudbury	106	126	20,8
Thunder Bay	99	91	-7,9
Toronto	141	252	111,2
Trois-Rivières	76	101	25,1
Vancouver	151	379	228,0
Victoria	128	301	173,3
Windsor	99	100	1,7
Winnipeg	118	150	31,6
CANADA	108	211	103,1
Colombie-Britannique	**131**	**301**	170,2
Alberta	**125**	**203**	77,5
Saskatchewan	**115**	**160**	44,5
Manitoba	**119**	**150**	31,3
Ontario	**124**	**204**	80,4
Québec	**90**	**157**	66,9
Nouveau-Brunswick	**104**	**122**	17,5
Nouvelle-Écosse	**129**	**149**	20,7
Î.-P.-É.	**116**	**122**	5,8
Terre-Neuve	**94**	**151**	57,1

Sources : SCHL et Statistique Canada

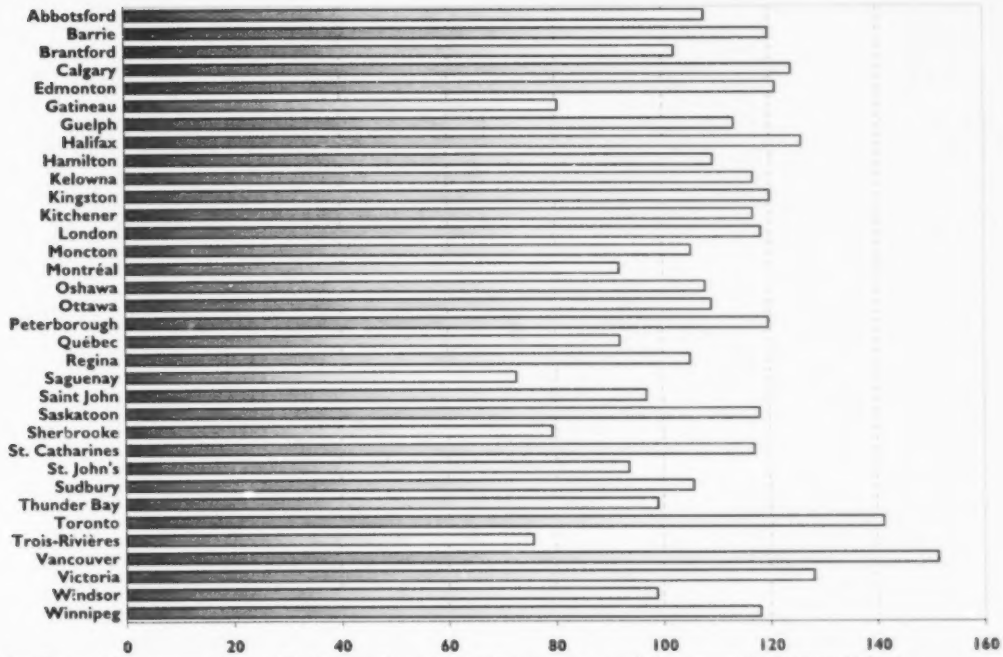
* Les chiffres de la colonne de droite ont été arrondis.

Tableau 5 : Salaires horaires, prix des habitations et loyers

	Salaire horaire 2009 ($/heure)	Prix MLS® moyen 2009 ($)	Paiement hypothécaire moyen Prix 2009 ($)	Loyer, logements de deux chambres 2009 ($)
Abbotsford	24.15	425,796	2,106	781
Barrie	26.75	263,959	1,305	961
Brantford	24.58	220,369	1,090	754
Calgary	29.53	385,882	1,908	1,099
Edmonton	27.95	320,378	1,584	1,015
Gatineau	28.57	204,250	1,010	690
Guelph	25.71	265,799	1,314	874
Halifax	23.22	239,158	1,183	877
Hamilton	25.33	290,946	1,439	831
Kelowna	25.59	314,833	1,557	897
Kingston	25.26	242,729	1,200	909
Kitchener	24.43	269,552	1,333	856
London	25.25	214,510	1,061	896
Moncton	21.39	150,135	742	675
Montréal	24.28	271,720	1,344	669
Oshawa	27.82	278,505	1,377	900
Ottawa	31.43	304,801	1,507	1,028
Peterborough	24.38	236,637	1,170	875
Québec	24.51	210,269	1,040	676
Regina	26.41	244,088	1,207	832
Saguenay	23.76	151,448	749	518
Saint John	22.16	171,027	1,379	644
Saskatoon	25.57	278,895	952	905
Sherbrooke	23.23	192,432	1,115	553
St. Catharines	24.11	225,421	846	804
St. John's	22.91	206,374	1,021	677
Sudbury	26.20	200,947	994	830
Thunder Bay	25.00	138,090	683	742
Toronto	25.87	396,154	1,959	1,096
Trois-Rivières	22.89	140,041	693	520
Vancouver	25.74	592,441	2,930	1,169
Victoria	26.04	476,137	2,355	1,001
Windsor	25.23	153,691	760	747
Winnipeg	22.85	207,341	1,025	809
CANADA	24.97	320,333	1,584	812
Colombie-Britannique	25.49	465,725	2,303	1,001
Alberta	27.75	341,201	1,687	1,042
Saskatchewan	24.15	233,695	1,156	833
Manitoba	22.13	201,343	996	788
Ontario	25.68	318,366	1,574	955
Québec	23.63	225,389	1,115	640
Nouveau-Brunswick	20.93	154,906	766	656
Nouvelle-Écosse	21.71	196,690	973	838
Î.-P.-É.	19.73	146,044	722	688
Terre-Neuve	22.55	206,374	1,021	634

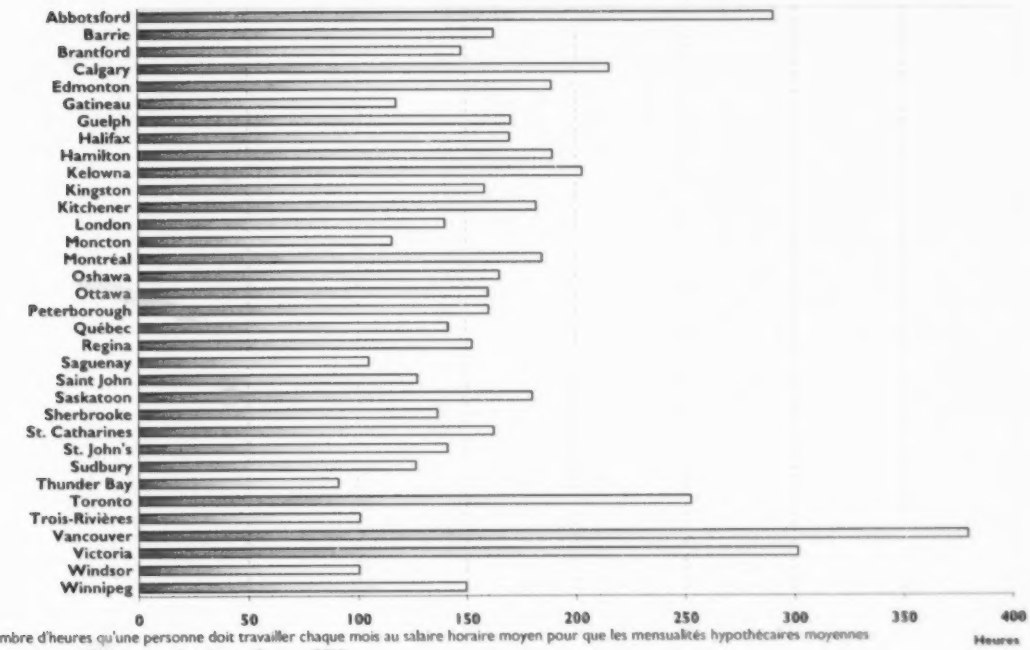
Sources : SCHL, ACI et Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)

Graphique 1 : Nombre mensuel d'heures de travail requis pour LOUER un logement, selon le centre urbain (2009)*



*Nombre d'heures qu'une personne doit travailler chaque mois au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des logements de deux chambres corresponde à 30 % de son salaire brut. Source : SCHL

Graphique 2 : Nombre mensuel d'heures de travail requis pour POSSÉDER une habitation, selon le centre urbain (2009)*



*Nombre d'heures qu'une personne doit travailler chaque mois au salaire horaire moyen pour que les mensualités hypothécaires moyennes correspondent à 30 % de son salaire brut. Source : SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

Mises en chantier, en milliers de logements

	2009	T1:10	T2:10	T3:10	M8:10	M9:10	M10:10
Canada, toutes catégories et régions	**149,1**	**192,9**	**199,7**	**190,7**	**191,0**	**185,0**	**167,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-29,4	8,1	3,5	-4,5	-4,0	-3,1	-9,2
Canada, toutes catégories, régions rurales	**18,7**	**23,1**	**26,5**	**23,5**	**22,5**	**22,7**	**25,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-21,0	6,9	14,7	-11,3	-3,8	0,9	12,3
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**130,4**	**169,8**	**173,2**	**167,2**	**168,5**	**162,3**	**142,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-30,4	8,3	2,0	-3,5	-4,0	-3,7	-12,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**60,5**	**86,3**	**79,1**	**69,6**	**69,1**	**62,7**	**57,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-18,7	9,2	-8,3	-12,0	-3,4	-9,3	-8,0
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**69,8**	**83,5**	**94,1**	**97,6**	**99,4**	**99,6**	**84,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-38,2	7,3	12,7	3,7	-4,5	0,2	-15,0
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3,1**	**5,4**	**4,2**	**3,3**	**3,5**	**3,1**	**3,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,3	50,0	-22,2	-21,4	2,9	-11,4	9,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,5**	**0,9**	**0,7**	**1,0**	**0,5**	**0,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	23,2	-58,3	80,0	-22,2	42,9	-50,0	-20,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**3,4**	**4,4**	**4,4**	**4,6**	**3,2**	**4,1**	**4,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,7	25,7	0,0	4,5	-53,6	28,1	14,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,5**	**4,5**	**3,6**	**4,3**	**5,1**	**2,4**	**4,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-17,6	25,0	-20,0	19,4	-21,5	-52,9	104,2
Québec, toutes catégories et régions	**43,4**	**52,5**	**54,3**	**50,3**	**48,3**	**50,7**	**48,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,4	12,2	3,4	-7,4	-16,4	5,0	-4,1
Ontario, toutes catégories et régions	**50,4**	**59,7**	**64,0**	**60,8**	**64,8**	**58,0**	**44,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-32,9	-0,8	7,2	-5,0	16,5	-10,5	-22,9
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,2**	**5,1**	**5,8**	**7,0**	**6,1**	**4,0**	**3,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-24,6	24,4	13,7	20,7	-44,5	-34,4	-5,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,9**	**5,1**	**5,1**	**6,2**	**7,7**	**5,4**	**4,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-43,4	-3,8	0,0	21,6	45,3	-29,9	-13,0
Alberta, toutes catégories et régions	**20,3**	**28,5**	**31,2**	**26,6**	**23,5**	**27,1**	**25,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-30,4	-1,0	9,5	-14,7	-19,8	15,3	-7,0
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**16,1**	**27,2**	**26,2**	**26,9**	**27,8**	**29,7**	**27,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-53,2	27,7	-3,7	2,7	23,6	6,8	-7,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2009	T1:10	T2:10	T3:10	M8:10	M9:10	M10:10
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**130,4**	**169,8**	**173,2**	**167,2**	**168,5**	**162,3**	**142,4**
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	**2,0**	**2,6**	**2,5**	**2,0**	**2,1**	**1,9**	**2,1**
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	**0,7**	**0,4**	**0,7**	**0,5**	**0,8**	**0,4**	**0,2**
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	**2,8**	**3,8**	**3,4**	**3,9**	**2,7**	**3,4**	**3,8**
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	**2,6**	**3,1**	**2,7**	**3,1**	**4,1**	**1,6**	**3,6**
Québec, toutes catégories, régions urbaines	**37,0**	**46,1**	**45,6**	**41,8**	**40,3**	**42,0**	**40,9**
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	**47,9**	**56,6**	**60,4**	**57,5**	**61,3**	**54,7**	**41,3**
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	**2,8**	**3,5**	**3,7**	**5,3**	**4,2**	**2,6**	**1,9**
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	**2,9**	**4,1**	**3,9**	**5,0**	**6,5**	**4,4**	**3,4**
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	**17,7**	**25,4**	**27,2**	**24,4**	**21,6**	**24,9**	**21,2**
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	**13,8**	**24,2**	**23,1**	**23,7**	**24,9**	**26,4**	**24,0**

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2009	T1:10	T2:10	T3:10	M8:10	M9:10	M10:10
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**7,4**	**5,3**	**5,4**	**5,0**	**5,0**	**5,1**	**5,3**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-1,9	-40,2	-36,3	-25,9	-23,5	-17,7	-9,5
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**12,3**	**13,5**	**13,4**	**13,7**	**13,8**	**13,4**	**13,7**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	29,4	19,9	11,7	6,3	6,1	4,4	5,8
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**154,6**	**156,8**	**157,9**	**158,2**	**158,2**	**158,5**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-2,3	0,9	2,9	2,8	2,9	2,7	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**465,3**	**518,6**	**449,4**	**393,5**	**395,2**	**409,6**	**428,6**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	7,7	46,2	-2,4	-22,4	-22,2	-19,6	-19,9
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $)**	**320,3**	**342,0**	**339,5**	**332,0**	**332,2**	**334,8**	**337,8**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	19,3	9,1	0,8	0,6	0,5	-0,9
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**4,02**	**3,60**	**3,70**	**3,37**	**3,30**	**3,30**	**3,20**
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**5,63**	**5,58**	**6,04**	**5,52**	**5,39**	**5,39**	**5,29**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

63831_2010_M11